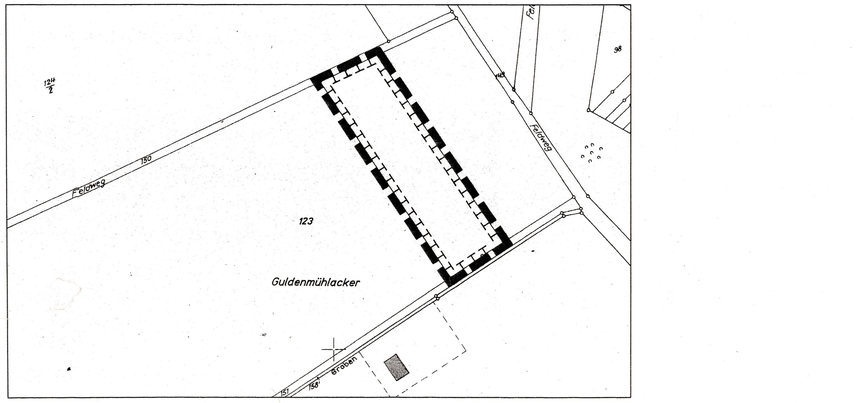
STADT EPPSTEIN

Bebauungsplan IN DEN AMTMANNSWIESEN

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB
GRÜNORDNUNGSPLAN § 9 (1) NR. 15, 20 + 25 BauGB

PLANTEIL A

PLANTEIL B



LEGENDE

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE (§ 9 (1) Nr.1+2 BauGB)

MI1		
0,4	(0,8)	
II	o	
E	SD 30–45°	
TH=max. 7,0 m FH=max. 13,0 m		

MI	MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
0,4	MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO)
(0,8)	MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFL.ZAHL GFZ (§ 16 BauNVO)
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND (§ 16 BauNVO)
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (§ 16 BauNVO)
o	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ZWINGEND (§ 16 BauNVO)
o	OFFENE BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
o	GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 BauNVO)
ED	NUR EINZEL-/DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 BauNVO)
SD	ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH
30–45°	MINDEST- bzw. HÖCHSTZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
TH	MAX. ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE (IN METER)
FH	MAX. ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE (IN METER)

EINTRAGUNGEN IN DIE NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

ÜBERBAUBARE / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

- ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM MISCHGEBIET
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)
- BAULINIE (§ 23 BauNVO)
- STELLUNG DER BAULICHE ANLAGEN / HAUPTFIRSTRICHTUNG

VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG:

- V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- Ä — FUSSWEG
- P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- F+R — FUSS- UND RADWEG

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

- ELEKTRIZITÄT

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- GRÜNFLÄCHEN

ZWECKBESTIMMUNG ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE:

- FRIEDHOF

ZWECKBESTIMMUNG PRIVATE GRÜNFLÄCHE:

- DAUERKLEINGÄRTEN
- GRABELAND
- GRÜNANLAGE

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSER-ABFLUSSES (§ 9 (1) Nr.16 BauGB)

- FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- FLÄCHEN FÜR ERSATZMASSNAHMEN

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN/STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB)

- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
- ERHALTUNG VON STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 (5) BauNVO)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- ST — STELLPLÄTZE
- VORHANDENE KATASTERGRENZE
- VORHANDENE GEBÄUDE
- 255 — FLURSTÜCKSNUMMER
- 148 — HÖHENLINIE
- GRENZE DES HUNDERTJÄHRIGEN HOCHWASSERS (HQ 100) GEM. VERÖFFENTLICHUNG IM STAATSANZEIGER NR. 18/99 VOM 03.MAI 1999
- GRENZE DES HUNDERTJÄHRIGEN HOCHWASSERS (HQ 100) RECHNERISCH
- ALTABLAGERUNGSHINWEISFLÄCHE
- VERROHRTER BACHLAUF
- §23 — GESCHÜTZTE GEHÖLZSTRUKTUR NACH § 23 HeNatG

SONSTIGE DARSTELLUNG

- GEPLANTE KATASTERGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)
- SICHTDREIECK
- WASSERFLÄCHE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR. 1 BauGB

- Die gemäß § 6 (2) BauNVO im Mischgebiet (MI) allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.
- Die gemäß § 6 (3) BauNVO im Mischgebiet (MI) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
- In den Kellergeschossen, die sich unterhalb der rechnerisch festgestellten Hochwasserlinie HQ 100 von 175,80 m ü.NN befinden, ist eine Wohnnutzung nach § 1 (7) BauNVO generell ausgeschlossen und die Garagennutzung sowie die Lagerung wassergefährdender Stoffe unzulässig.
- Gemäß § 1 (7) Nr. 1 BauNVO sind im MI 6 in den Erdgeschossen ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR. 1 BauGB

2.1 Mischgebiete 1 - 6

- Bei der Ermittlung der Geschossfläche (GFZ) bleiben die Flächen unterirdischer Garagengeschosse nach §§21 a (3) + (4) BauNVO unberücksichtigt.

2.2 Private Grünfläche "Dauerkleingärten"

- Auf den mit der Zweckbestimmung DAUERKLEINGÄRTEN versehenen privaten Grünflächen sind Parzellen bis zu einer Größe von 150 m² zulässig.
- Je Parzelle darf nur eine Gartenlaube mit max. 30 m² umbautem Raum einschließlich überdachter Terrasse errichtet werden.

2.3 Private Grünfläche "Grabeland"

- Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung GRABELAND darf nur eine Gerätehütte mit max. 15 m² umbautem Raum errichtet werden.

3. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (2) BauGB
(s. Schnittzeichnung)

- Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Trauf- und Firsthöhen sind Maximalwerte und dürfen nicht überschritten werden.
- Die Höhendifferenz zwischen der Erschließungsstraße (OK) und Fußbodenoberkante (FOK - EG) muss mindestens + 0,25 m betragen.
- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Höhe der Straßenkante (OK Straße) der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der auf die Gesamtlänge bezogenen Mittelachse des Gebäudes.
- Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand des Gebäudes mit der Oberfläche der Dachhaut.
- Die Traufhöhe der Nebenanlagen darf 50 % der Traufhöhe des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.

4. BAUWEISE § 9 (1) NR. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

- Für den Teilbereich MI 5 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. die Gebäudeabstandsfläche zur Grundstücksgrenze kann gemäß Eintragung in die Planurkunde entfallen. In den sonstigen Teilbereichen sind Gebäude in offener Bauweise, d.h. mit seitlichen Grenzabständen zu errichten.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 (1) NR. 2 BauGB i.V.m. §§ 14 + 23 BauNVO

- Ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Treppenhausvorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Garagen etc. über die Baugrenze ist zulässig, wenn die Bauteile gegenüber dem Hauptbaukörper max. 1,50 m vorspringen oder auskragen und ihre Breite max. 1/3 - bei Balkonen max. 1/2 - der Länge des Baukörpers beträgt. Bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften bleiben unberührt.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können nur Nebenanlagen bis max. 25 m² Grundfläche und 30 m³ umbautem Raum ausschließlich zur Gartengestaltung wie z.B. Pergolen, Lauben + Geräteschuppen errichtet werden, jedoch keine Aufenthaltsräume (§ 14 (1) BauNVO).

6. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN § 9 (1a) BauGB i.V.m. § 9 (1) NR. 16, 20 + 25 BauGB

Die in der Planurkunde nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB vorgeschriebenen Pflanzmaßnahmen sowie die nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzte öffentliche Ausgleichsfläche mit den darauf durchzuführenden Maßnahmen ist den festgesetzten privaten und öffentlichen Eingriffen als Sammelausgleichsmaßnahme gem. § 9 (1a) BauGB wie folgt zugeordnet:

MISCHGEBIET	5,4 %
FRIEDHOF	10,3 %
KLEINGÄRTEN/GRABELAND	32,8 %
SONSTIGE FLÄCHEN	8,6 %

7. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN § 9 (1) Nr. 13 BauGB

- Die Versorgungsunternehmen für Wasser, Gas, Strom und Medien haben ihre Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Trassenführung ist jeweils mit der Stadt Eppstein abzustimmen und durch diese zu genehmigen.

8. FLÄCHEN + MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) NR. 20 BauGB

- Die als zu erhaltend ausgewiesenen Einzelbäume sind zu schützen, dauerhaft zu pflegen und entsprechend ihrem natürlichen Habitus standortgerecht zu entwickeln.
- Die in der Planurkunde ausgewiesene Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" ist, wie im Plan dargestellt, mit Bäumen gem. Punkt **A.9.1 + 9.2** zu bepflanzen. Die als zu erhaltend ausgewiesenen Gebüschstrukturen und Einzelbäume sind zu schützen, dauerhaft zu pflegen und entsprechend ihrem natürlichen Habitus standortgerecht zu entwickeln. Die aktuelle Sukzession der Fläche ist fortzuführen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu sichern. Die Fläche ist zur Vermeidung von Verbuschung einmal jährlich nach dem 30. Juni von innen nach außen zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren und einer Wiederverwendung zuzuführen. Jegliche Nährstoffzufuhr auf der Fläche ist zu unterlassen.
- Die in der Planurkunde **PLANTEIL B** festgesetzte Ausgleichsfläche in der Gemarkung BREMTHAL, Flur 1, Flurstück 123, ist entsprechend den folgenden Festsetzungen als extensive Kräuterwiese anzulegen, durch fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten:

Anlage und Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche GULDENMÜLLERACKER:

Die im PLANTEIL B dargestellte Fläche mit der Zweckbestimmung EXTENSIVES GRÜNLAND ist mit einer blüten- und kräuterreichen Ansaatmischung anzusäen. Zur Erhöhung des Kräuteranteils ist die Wiese jährlich zweimal zu mähen und das Mähgut einer wirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Der Einsatz von Düngern und Pestiziden sowie eine Beweidung der Fläche ist unzulässig.

9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) NR. 25a BauGB

- Die im Plan festgesetzten Standorte für Bäume und Gehölzstrukturen sind mit einer Abweichung von +/- 2,00 m herzustellen. Nur bei Überlagerungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen, der Straßenbeleuchtung oder Zufahrten kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.
- Die im Plan festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Pflanzperiode herzustellen, zu schützen, dauerhaft zu pflegen und gärtnerisch fachgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichartig zu ersetzen. Bei Schäden und Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen gem. Punkt **A.9.1 - 9.5** in der Höhe des Sachwertes durchzuführen. Die Berechnung des Sachwertes erfolgt nach der METHODE KOCH (durch BGH-Urteil anerkannt).
- Fensterlose Fassaden über 80 m² sind mit Kletter- oder Rankpflanzen gemäß Punkt **A.9.5** zu begrünen.
- Je angefangene 350 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein großkronigen Laubbaum gemäß Punkt **A.9.1 + 9.2** zu pflanzen und zu erhalten.

ERLÄUTERUNG DER ABKÜRZUNGEN

2 x v.	- 2 x verpflanzt
200/250	- Gehölzgrößen in Zentimeter
m.B.	- mit Ballen
m.Tb.	- mit Topfballen
1 St./ m²	- Anzahl der Pflanzen pro m²
2 St./ m	- Anzahl Heckenpflanzen pro m²

9.1 EINZEL + STRASSENBÄUME

Mindestgröße - Hochstamm 2 x v. 14/16

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
etc.	

9.2 OBSTBÄUME

Mindestgröße	- Hochstamm 3 x v.
	- ZWETSCHGENSORTEN
etc.	Zimeres Frühzwetschge

9.3 EINGRÜNUNG - BAUMARTEN

Mindestgröße - Heister 2 x v. 200/250

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Populus nigra	- Schwarzpappel
Populus tremula	- Zitterpappel
etc.	

9.4 EINGRÜNUNG - STRAUCHARTEN

Mindestgröße - Leichte Sträucher 1 x v. 70/90, 1 St./1,5 m²

Euonymus europaeus	- Europäisches Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Salix caprea	- Salweide
Salix cinerea	- Grauweide
Salix viminalis	- Korbweide
Viburnum opulus	- Wasserschneeball
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
etc.	

9.5 KLETTERPFLANZEN

Mindestgröße - 2 x v. m.B. oder m.Tb.

Clematis vitalba	- Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Hedera hibernica	- Irländischer Efeu
Parthenocissus tric. Vetchii	- Wilder Wein
Polygonum aubertii	- Schlingknöterich
etc.	

10. BAULICHE UND TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN § 9 (1) NR. 24 BAUGB

- Bei den geplanten Gebäuden ist die Grundrissgestaltung so vorzunehmen, dass die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Schlafräume, Kinderzimmer) im MI 4 an der straßenabgewandten Seite und im MI 6 an den schallgeschirmten Fassaden des Innenhofes angeordnet werden.

  In den Mischgebieten mit bestehender Bebauung sind zum Schutz der WOHNUNGEN FOLGENDE Schalldämm-Maße in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel einzuhalten:

  Schalldämm-Maß 35 dB: MI 1 Ostfassade, MI 2 + MI 3
  Schalldämm-Maß 40 dB: MI 1 Nord- + Südfassade, MI 6 Ostfassade
  Schalldämm-Maß 45 dB: MI 1 Westfassade

  Eine ausreichende Belüftung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume ist durch schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen sicher zu stellen.
- Bei allen baulichen Maßnahmen ist der potenziellen Hochwassergefährdung dadurch zu begegnen, dass entweder auf Kellerräume verzichtet wird oder diese überflutbar und auftriebssicher ausgebildet werden. Tankanlagen sind ebenfalls auftriebssicher herzustellen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB I.V.m. § 87 HBO)

1. BEBAUUNG

1.1 Mischgebiete 1 - 6

1.1.1 Dächer

- Es sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Dies gilt auch für Garagen, die alternativ mit begrünten Flachdächern auszuführen sind. In Ausnahmefällen, d.h. bei traufseitig angebauten Garagen sind auch Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 20° möglich.
- Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung eines Baukörpers bzw. einer Baukörpergruppe müssen einheitlich ausgebildet werden.
- Für die Dacheindeckung sind nur rote oder rotbraune Tonziegel bzw. Betondachsteine oder Naturschiefer zu verwenden. Glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Kleine Dachgauben mit einer Breite von max. 1,00 m können auch mit Zinkblech eingedeckt werden.
- Dachflächenfenster sind nur mit einer Glasfläche bis max. 0,80 m x 1,20 m zulässig.
- Dachflächenfenster und Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,50 m, Zwerggiebel oder Zwerghäuser von 2,00 m zum Ortgang einhalten.
- Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einer Breite bis max. 2,00 m zulässig. Sie dürfen die Firstlinie nicht unterbrechen.
- Die Summe der Dachflächenfenster und Gauben darf pro Gebäudeansicht nicht mehr als 1/3 der betreffenden Gebäudelänge betragen.
- Zwerggiebel oder Zwerghäuser sind nur als Einzelgiebel mit einer Breite von max. 5,00 m oder max. 50 % der Gebäudelänge zulässig.
- Dachform und Dachneigung der Dachgauben und Zwerggiebel müssen dem Hauptdach entsprechen. Traufe und Ortgang sind mit einem Dachüberstand von 0,15 m - 0,50 m auszubilden.
- Der Traufüberstand des Hauptdaches muss einschließlich Dachrinne 0,50 m - 0,70 m, der Ortgangüberstand 0,20 m - 0,40 m betragen. Dies gilt nicht bei Grenzbebauung.
- Die Tiefgaragen, die nicht überbaut werden, sind mit einem Flachdach herzustellen. Die Flächen auf der Tiefgarage müssen außerhalb von Wegen und Spielplätzen mit erker mind. 30 cm starken vegetationsfähigen Substratschicht versehen und intensiv begrünt werden.

1.1.2 Fassaden

- Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatte oder feinstrukturierte Putz-, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein oder Holzverkleidungen zulässig.
- Fassaden sind nicht mit Beton, Metall, Kunststoff oder glänzenden Materialien und Keramikplatten zu verkleiden.
- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden.
- Die farblich abgesetzten Sockel der Gebäude sind mit Putz, Sichtbeton, Sichtmauerwerk bzw. einer Verkleidung aus unpoliertem, geschliffenem Kunst- oder Naturstein herzustellen.

2. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN "DAUERKLEINGÄRTEN" + "GRABELAND"

- Bauliche Anlagen sind nicht zu unterkellern.
- Die Verwendung von Ortbeton ist ausschließlich für Fundament und Bodenplatte zulässig.
- Außenwandflächen sind nur in Holzverkleidung, Holzständerkonstruktion mit gemauerter Ausfachung, als Sicht- oder geputztes Mauerwerk zulässig.

3. FREIFLÄCHEN

- Die als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen und die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als Betriebshof, Zufahrt oder Stellplatzflächen befestigt werden, gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen gemäß Punkt A.9.3 - 9.5 einzufrieden, wobei der Anteil der Fläche mit immergrünen Gehölzen 25 % nicht überschreiten darf.
- Die Nutzung der Vorgärten und Abstandsflächen als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche für Wohnmobile, Baugeräte, Campinganhänger, abgemeldete Fahrzeuge, Boote etc. ist nicht erlaubt.
- Die Überdeckung von Stellplätzen als Carport mit leicht wirkenden Konstruktionen aus Holz oder Metall ist möglich. Von den Seitenflächen der Carports darf lediglich eine Seite als geschlossene Wand ausgebildet werden.
- Stellplätze, Wege, Zufahrten und Hofflächen sind zur Beschränkung der Bodenversiegelung, d.h. mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Schotterrasen, Pflaster, Fugenpflastersteinen, Schotterrasen etc. herzustellen. Soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.
- Die Errichtung von Doppelparksystemen ist nur innerhalb geschlossener Baukörper zulässig.
- Standplätze für Abfallbehälter in den Vorgärten sind baugestalterisch zu integrieren oder so abzupflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.
- Die Anlage von Stellplätzen auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung DAUERKLEINGÄRTEN oder GRABELAND ist unzulässig.

4. EINFRIEDUNGEN + GELÄNDESTÜTZMASSNAHMEN

- Als Einfriedungen sind max. 1,50 m hohe Holzzäune, abgepflanzte Draht- oder Stahlmattenzäune und lebende Hecken - auch in Kombination mit bis zu 50 cm hohen Sockelmauern - zu verwenden.
- Einfriedungsmauern bis max. 1,00 m Höhe sind mit Verputz, unpoliertem Naturstein oder als Sichtmauerwerk herzustellen.
- Stützmauern aus Sichtbeton, unpoliertem Naturstein oder Sichtmauerwerk sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig und mit Rank- und Kletterpflanzen gemäß Punkt A.9.5 vollflächig zu begrünen.

5. ANTENNEN, SATELLITENEMPFÄNGER + WERBEANLAGEN

- Bei jedem Wohngebäude ist nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger als Sammelantenne anzubringen.
- Die Oberkante von Werbeanlagen im MI darf die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen. Leuchtreklame ist nicht zulässig.
- Im Bereich der privaten Grünflächen sind Werbeanlagen jeder Art unzulässig.

6. REGENWASSERZISTERNEN

Auf den Grundstücken in den MI 4 + 5 sind zweckmäßige Regenwasserzisternen, unterirdisch oder von der Straße nicht einsehbar, zu errichten. Zur Nutzung des Brauchwassers sind die Zisternen mit einer Pumpe auszustatten. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass der Speicherraum für Brauchwasser mind. 3 m³ beträgt. Zusätzlich zum Mindestinhalt des Brauchwasserspeichers müssen die Zisternen ein Rückhaltevolumen von mind. 15 l/m² Dachfläche, bei begrünten Dächern von 10 l/m² Dachfläche aufweisen. Der Notüberlauf ist auf max. 0, 5 l/s je Grundstück zu begrenzen.

7. ERDAUSHUB

Der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallende unbelastete Bodenaushub ist gem. § 87 (2) Nr. 4 HBO inl.er auf dem Baugrundstück einzubauen. Diese Festsetzung ist bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

C. HINWEISE

1. BODENDENKMALE

Vor- und frühgeschichtliche Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).

2. ENERGIEVERSORGUNG

Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt. Es soll an das Gasversorgungsnetz angeschlossen werden.

3. DRAINAGE!!

Sofern bei der Errichtung von Gebäuden Drainagen verlegt werden, ist das anfallende Drainagewasser auf dem Grundstück zu versickern oder in die Regenwassersysteme einzuleiten. Eine Ableitung in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

4. HOCHWASSERSCHUTZ

Die überbaubaren Flächen liegen außerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes für das 100-jährige Hochwasser. Da es bei stärkeren Hochwasser zu Überschwemmungen kommen kann, wird empfohlen, bei der Bebauung möglichst auf Keller zu verzichten. Falls trotzdem Keller oder Tiefgaragen errichtet werden, sind diese so zu gestalten, dass sie schadlos überflutet werden können, um ein Aufreißen der Gebäude zu verhindern.

Weiterhin ist dafür Sorge zu tragen, dass Tanks für Öl und andere wassergefährdende Stoffe auftriebssicher eingebaut werden. Räume unterhalb der Hochwasserlinie des HQ 100 dürfen weder zu Wohnzwecken noch als Garage oder zur Lagerung wassergefährdender Stoffe verwendet werden.

5. IMMISSIONEN DURCH BAHNLINIE

Durch den Betrieb auf der südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Bahnlinie können Immissionen wie Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug etc. entstehen. Weiterhin muss in unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten gerechnet werden.

Lärmemissionen ergeben sich bei Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper durch die Gleisbaumaschinen sowie den Einsatz von Tyfonen oder Signalhörnern zur Warnung des Personals.

6. PFLANZUNGEN ENTLANG DER BAHNLINIE

Bei Pflanzmaßnahmen entlang der Bahnlinie dürfen keine windbruchgefährdeten Gehölze oder solche, die durch abfallende oder rankende oder kletternde Gewächse verwendet werden. Der Pflanzabstand zur zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe so zu wählen, dass umstürzende Bäume nicht auf den Bahnkörper fallen können.

7. WASSERSCHUTZGEBIET

Bis zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes im Planteil B ist die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung vom 02.02.1996 (StAnz. 13/1996 S. 985) zu beachten.

8. BERGBAU

Das Plangebiet wird von mehreren erloschenen Bergwerksfeldern überdeckt, in denen z.T. Bergbau umging. Der Ort der bergbaulichen Tätigkeiten kann anhand der vorliegenden Unterlagen nicht genau lokalisiert werden.

Aus Sicherheitsgründen ist deshalb bei den erforderlichen Erdarbeiten im Rahmen der geplanten Baulätigkeit auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten. Eventuell vorhandene Hohlräume sind zu verfüllen und zu verdichten. Es wird auf jeden Fall empfohlen, vor der Errichtung von Bauwerken entsprechende Baugrunduntersuchungen vorzunehmen.

9. ALTABLAGERUNG

Im Geltungsbereich des Planteils A befindet sich eine Altablagerungshinweisfläche mit der Schlüssel Nr. 43600200033, die eine Fläche von ca.2.400 m² umfasst und auf der vermutlich Bauschutt abgelagert wurde.

10.GEWÄSSERSCHUTZ

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Vorschriften des hessischen Wassergesetzes (HWG) zu beachten.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das s. Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 30.04.1998 (BGBl. I S. 823).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 858).
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655).
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) vom 19.09.1982 (GVBl. I S. 309), in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145).
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 18.01.1977 (GVBl. I S. 102).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 114).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.1993 (GVBl. 1992, I S. 534).
- Illegale Kleinbauten im Außenbereich, Gemeinsamer Erlass des Hessischen Ministeriums des Innern und des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25.05.1990 (StAnz. 25/1990, S. 1200).
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) i.d.F. vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210/BS 235-12).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert am 27.06.1994 (BGBl. I S. 1440).
- Hessisches Forstgesetz (HFoG) i.d.F. vom 04.07.1978 (GVBl. I S. 424, berichtigt S. 584).

VERFAHRENSVERMERKE

1. **BESCHLUSS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

   Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt EPPSTEIN hat am 10.12.1993 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. **BÜRGERBETEILIGUNG**

   Die Beteiligung der Bürger an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 3 (1) BauGB hat am 29.07.1999 stattgefunden.

3. **ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

   Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 01.04.1999 bis 01.05.1999.

4. **PRÜFUNG DER ANREGUNGEN AUS DER ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

   Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 15.12.2000 alle vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) i.V.m. § 4 (1) BauGB geprüft.

5. **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

   Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.12.2000 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) i.V.m. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 20.02.2001 bis einschließlich 20.03.2001. Die nach § 4 (1) BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

6. **PRÜFUNG DER ANREGUNGEN AUS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**

   Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 18.02.2002 alle vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) i.V.m. § 4 (1) BauGB geprüft.

7. **SATZUNGSBESCHLUSS**

   Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 18.02.2002 diesen Bebauungsplan gem. § 51 HGO und § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

8. **AUSFERTIGUNG**

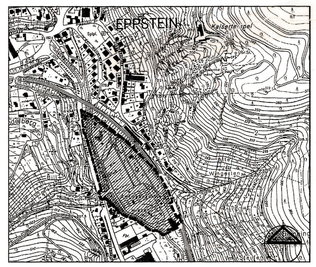
   Ausgefertigt:

   EPPSTEIN, den 19.03.02

   Der Magistrat der Stadt EPPSTEIN

   Der Magistrat
   Wolter
   Bürgermeister
   Bürgermeister

9. **INKRAFTTRETEN**

   Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 28.03.02 **wurde der Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB in Kraft gesetzt.**

ÜBERSICHTSPLAN A